



JØNNBULIA 99



LOKALMEGLEREN
PARTNERS

04

Velkommen til Jønnebula 99

06

Nøkkelinformasjon/Megler

32

Beliggenhet

40

Plantegning

42

Eiendommen

50

Tekniske dokumenter



JØNNBULIA 99

Koselig hytte fra 1976 med tilbygg fra 2018. Hytten har en usjenert beliggenhet. Fra hytta er det flott utsikt mot Norsjø og retning Notodden, og tomten er på nærmere 1 mål eietomt. Hytta har innlagt strøm. Det er brønnvann, og satt inn forbrenningstoalett.

Hytta inneholder: Entré, kjøkken, stue, gang, toalettrom og fire soverom. I underetasje/kjeller er det innredet med nyere dusjrom og badstue. Bad/badstu i kjeller er innredet uten at nødvendig godkjenning er gitt. Kjelleren er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde, og inngår derfor ikke i arealmålingen.

Hytta er nylig pusset opp og overflater har i hovedsak malt trepanel på vegg og i himling. Malt tregulv i de fleste rom, noen tregulv er umalt. Nyere kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Komfyr og nedfelt oppvaskkum. Eldre peis og mindre Jøtul vedovn som oppvarming, ellers elektrisk oppvarming ved panelovner. Nytt elektrisk anlegg.

Det er planlagt vei og mulighet til å koble seg på kommunalt vann og avløp for hyttene i dette området. Søknad er sendt kommunen og er under behandling.

Det er kort vei til alpinanlegg og langrennsløypene ligger rett utenfor hytta.

Velkommen til visning!

JØNNBULIA 99

Prisantydning	1 790 000
Omkostninger	58 642
Totalpris	1 848 642
P-rom	73 m2
Bruksareal	73 m2
Soverom	4
Eierform	Selveier
Byggeår	1974
Eiet tomt	958 m2



Gunhild Nymoen

Eiendomsmegler

93 65 42 84 / gunhild@partners.no

**& LOKALMEGLEREN
PARTNERS**

Bøgata 69 3800 Bø

KJØKKEN

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredningen har malte, profilerte fronter, og benkeplaten er laminert. Nedfelt oppvaskkum. Nisje til komfyr i benk. Vegghengt ventilator. Det er ikke innlagt vann. På kjøkkenet er det en plassbygget slagbenk, samt plass til et lite spisebord. Gulvflater belagt med malte gulvbord. Vegger og himlingsflater med malt panel.



STUE

Koselig stue med delvis åpen løsning mot kjøkken. Den åpne peisen er en naturlig stemningsskaper og et hyggelig fokuspunkt i rommet. I tillegg er det satt inn en liten vedovn som gir god varme på kalde dager. I stuen er det god plass til sofa og spisestuemøbler.







BAD

Dusjrommet er fra 2020. Overflater med gulvbord og panel. I dusjnisen er det fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vannrør i kobber. Badstuen har overflater med gulvbord og panel og er innredet med sittebenker og ovn.

Separat toalettrom fra 2018. Overflater med malte gulvbord og panel. Vegghengt vask med avløp til bøtte i skap. Cinderella forbrenningstolett.



SOVEROM

I hytten er det til sammen 4 soverom.





Utsikt

ENTRÉ

Inngangspartiet er overbygget og i gangen innenfor er det plass til å henge fra seg yttertøy og sko.





*Gang mot kjøkken og
gang ved stue.*

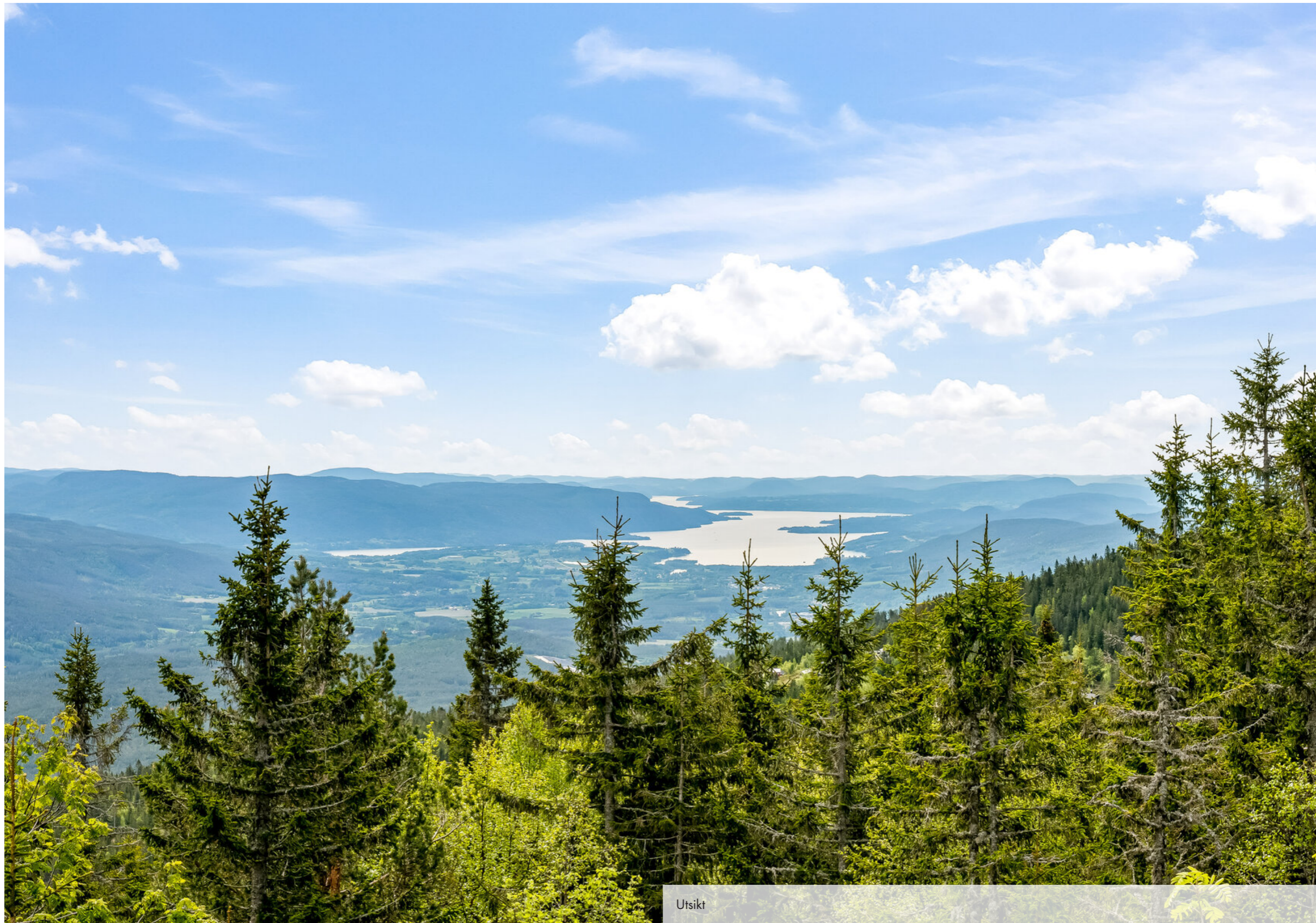
UTE



Terrasse



Utsikt



Utsikt



Utsikt



BELIGGENHET

Hytta ligger usjenert til på Jønnbu, midt mellom vinterland og skisenteret. Spenn på skiene og renn rett ned i alpinbakken eller ut i langrennsløypene! Det er kun 3-400 meter opp til Vinterland som er et mindre skitrekk som egner seg for nybegynnere. Til Skisenteret er det ca 800 m. På vinteren er det oppkjørte løyper i nærområdet, her går det både rundløyper i skogsterreng, og fine løyper innover fjellet. I Vinterland er det barnebakke og skiutleie/varmestue/kafé. På Torillstul er det t-trekk og 4 nedfarter. Det er ca 350 meter å gå til hytta fra parkering i dels bratt terreng.

Med Bø Sommarland og Telemarkskanalen som største turistattraksjoner har Midt-Telemark også mange sommergjester, og det yrer av liv i området.

Sommerstid finner en flere merkede turløyper og stier innover Lifjell og i nærområdet. På vei til hytta (ca 10km) finner vi Bø sommerland og klatreparken Høyt & Lavt. Våren 2015 åpnet klatreparken Høyt & Lavt like ved Bø Camping, med 5 løyper og 105 hindre. Klatreparken består av ulike typer løyper i trærne, med varierende lengde og vanskelighetsgrad. Dette gjør området attraktivt for småbarnsfamilier også om sommeren. Lifjellstua restaurant ligger kun en gåtur unna hytta, og her kan man nyte ett godt måltid etter turen.

Lifjell er et flott, variert og egenartet turområde. Et mangfold av spennende kulturminner og urørt natur spredt utover et område på nærmere 200 km².

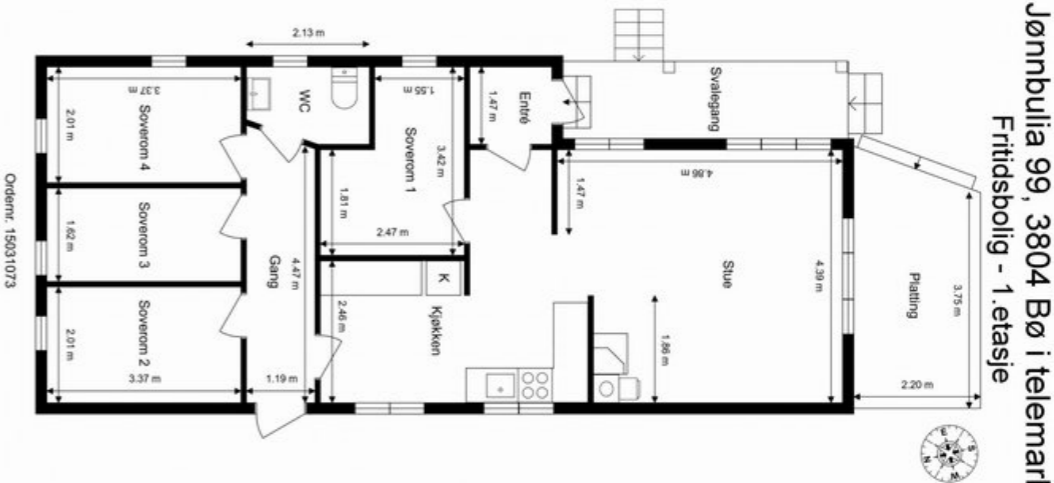
Store deler av Lifjell ligger over 1000 moh. Det finnes over 20 topper, og mange har kasse og loggbok. Høyeste topp er Mælefjell (Seljord) med 1414 moh. Jøronatten (1275moh) og Øysteinatten (1174moh) er de to høyeste toppene i nærheten av Lifjell-tunet.

INNHold

Fritidsbolig inneholder følgende:
Kjeller: dusjrom, badstue, bod og krypekjellere.
1.etasje: Entré, fire soverom, toalettrom, gang og kjøkken med delvis
åpen løsning mot stue.



P-ROM	73 M²
BRA	73 M²



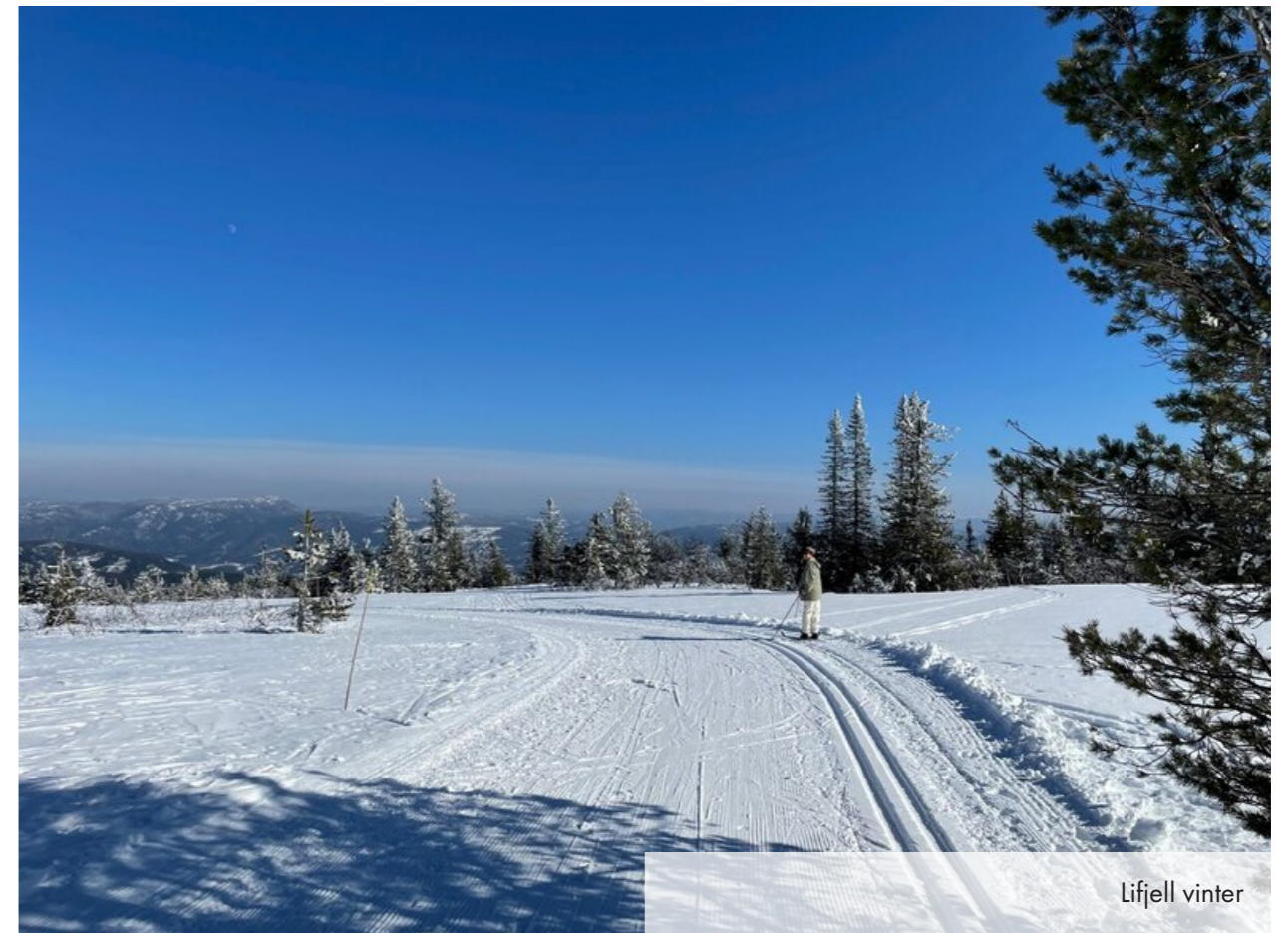
Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.





Jønmbulia 99

Høyde over havet

765 m



Offentlig transport

🚗 Bø stasjon	18 min 🚗
Linje F5	14.2 km
🚗 Bø stasjon	18 min 🚗
Linje F5	14.1 km
🚗 Bø Camping	11 min 🚗
Linje 116	9.1 km
🚗 Tjønnveit	12 min 🚗
Linje 116, 121	9.7 km

Avstand til byer

Notodden	41 min 🚗
Skien	1 t 7 min 🚗
Porsgrunn	1 t 13 min 🚗
Oslo	2 t 17 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bø Camping, Bø i Telemark	11 min 🚗
🚗 Bøgata 16, Bø i Telemark	17 min 🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 170 m
 - 113 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Lifjell skisenter
 - Avstand til nærmeste bakke: 800 m
 - Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

Høyt & Lavt Bø i Telemark	12 min 🚗
Bø Sommarland	13 min 🚗
Gullbringbadet	19 min 🚗
Borja Hest- og Ridesenter	20 min 🚗
Buen Performance Horses	24 min 🚗
Wakeboardbane på Norsjø Ferielan...	33 min 🚗

Sport

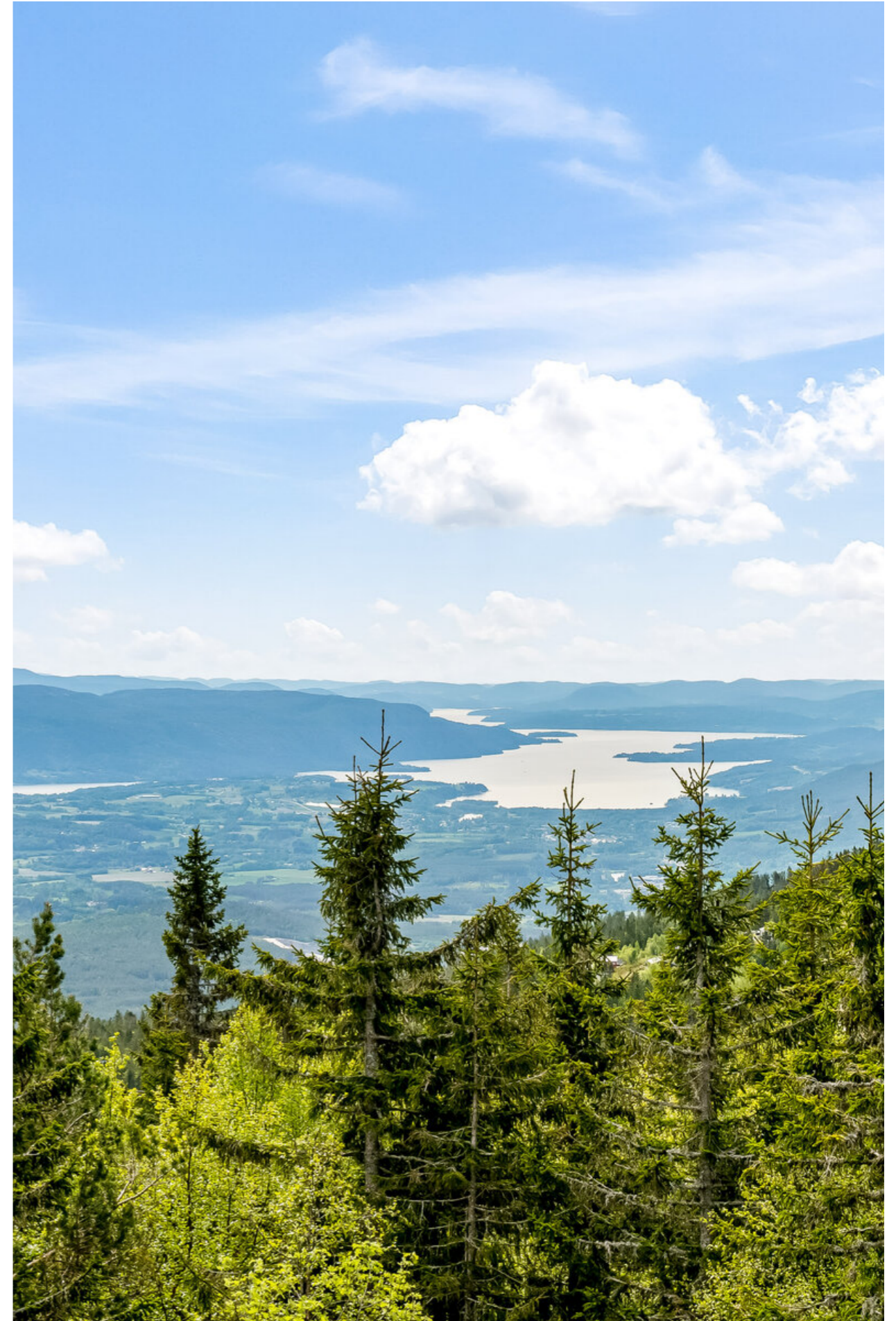
🏀 Folkestad skule fleirbruksflat... Ballspill	13 min 🚗 10.1 km
🏀 Telemarkshallen fotballhall Fotball	13 min 🚗 10.5 km
🏃 Nr1 Fitness Xpress Bø	17 min 🚗
🏃 Gullbring Trening	19 min 🚗

Dagligvare

Coop Extra Bø	16 min 🚗
Post i butikk, PostNord	13.6 km
Spar Bø	17 min 🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Bø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PLANTEGNING



EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

1 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

44 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 790 000,-))

12 550,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

58 642,- (Omkostninger totalt)

1 848 642,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader

Kommunale avgifter, strøm og forsikring.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

TG3

Skorsteiner inne i boligen:

For liten avstand mellom pipeløp og brennbart materiale i henhold til brannkrav. Kjøkkenbenk står inntil pipe. Avstand mellom pipeløp og brennbart materiale må utbedres. Sotluke er ikke lokalisert/undersøkt. Selger opplyser i ettertid at sotluke er plassert under kjøkkeninnredning.

TG2

Våtrom/dusjrom

Ventilasjon - Naturlig ventilasjon via vindu og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk - Det er ikke membran på gulv/vegger utenfor dusjsonen. Fare for at vann kan sprute ut på gulv/vegger ved dusjing. Bør skjermes for vann.

Fallforhold (gulv) - Det er ikke fall mot sluk i dusjsonen. Gulvet er tilnærmet flatt. Det vil bli liggende vann igjen på fliser.

Kjøkken

Overflater gulv - Gulv har sprekker og slitasje. Tiltak anbefales.

Innredning - Benkeplater er løse og bør festes.

Toalettrom

Ventilasjon - Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk

avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres. Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres.

Øvrige rom

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Ventilasjon vurderes til ikke å være tilfredsstillende.

Tilfredsstillende ventilasjon bør etableres.

Overflater gulv - Gulvflater i gammel del har slitasje. Tiltak anbefales.

Innerdører - Enkelte innerdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Krypkjeller

Utvendig inspeksjon - Utvendig terreng inntil krypekjeller heller feil vei. Det betyr uønsket vanntilsig og ytterligere merbelastning av fukttilførsel og skaderisiko. Tiltak anbefales.

Innvendig inspeksjon - Deler av krypekjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon og undersøkelser grunnet inventar. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilkomst. Det nevnes at konstruksjonen erfaringsmessig er en risikokonstruksjon. Krypkjelleren og bod har symptomer som tyder på forhøyet fuktighet. Det er økt risiko for skader. Ytterligere undersøkelser og oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

Loft

Helhetsvurdering - Det er ikke tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilkomst bør etableres.

Badstue

Vurdering konstruksjonsoppbygging - Mangelfull ventilasjon i badstuen. Tilstrekkelig ventilasjon må etableres. Konstruksjonen er lukket og dermed ikke undersøkt. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom men har ikke automatisk vannstoppventil. Overtrykksventil bør tilkobles avløp. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Dette er anbefalt jf. Direktoratet for Strålevern og Atomsikkerhet.

Yttervegger

Fasader ink. kledning - Kledning har stor slitasje på gammel del av boligen. Kostnader for utbedringer bør påregnes.
Vinduer - Vinduene som er av eldre dato har behov for oppgraderinger/utskiftning. Tiltak bør påregnes. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
Dører - Ytterdør i kjeller er montert med innsiden ut. Og døren og vinduet mangler innramming. Fare for fuktinntrenging i konstruksjonen. Tiltak bør påregnes. Ytterdøren i 1.etasje som er av eldre dato må det forventes høyere varmetap fra sammenlignet med dører fra nyere dato.

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Tekkingen på gammel del har slitasje og restlevetiden er usikker. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Eventuelt bør tekkingen byttes. Undertaket er skjult av fastmonterte blikkplater og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Konstruksjon - Takkonstruksjonen vurderes å ha mangelfull/liten ventilering. Risiko for kondensproblematikk. Etablering av bedre ventilering og utbedring av eventuelle følgeskader bør påregnes. Takkonstruksjonen er lukket. Tilfredsstillende inspeksjon ikke mulig.
Gesimsløsninger - Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av tilstrekkelig lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Manglende takrenner og nedløp. Snøfangerutstyr ikke etablert. Tiltak anbefales.

Balkonger, veranda, terrasser

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)- Svalgang og trapp har slitasje. Utbedrende tiltak bør påregnes.
Platting - Plattingen har høy slitasje. Tiltak bør påregnes.

Utvendige trapper

Helhetsvurdering - Etablering av fastmontert trapp må påregnes.

Grunnmur/fundamenter

Det registreres riss/sprekker på grunnmur ved kjellervindu. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Drenering

Helhetsvurdering - Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Tilstrekkelig fall rundt bygget bør etableres. Takvann mot vest renner til terreng og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Konsekvens er økt fuktbelastning av grunnmuren og krypekjelleren. Tilstrekkelig bortledning av takvann bør etableres. Synlige fuktmerker på vegg i kjellerbod som indikerer utilsiktet fuktighet. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke utelukkes. Tiltak anbefales.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:
- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei. Hytta har ikke innlagt vann. Det er laget en dusj/badstue i kjeller med vannpumpe tilkoblet brønn. Dusj/badstue ikke byggemeldt/godkjent.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun faglært. Byggmester Geir Garvik.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Dusj/badstue bygd av byggmester, rørlegger Bergheim AS installert rør, elektrisk ved JP elektro
Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Byggmester Geir Garvik
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: gjort i 2020.

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Nei, men vanninnsig kan forekomme fra lia bak hytta ned til betonggulv i kjeller og videre ned i grunnen, men ingen vannskader i kjeller. - Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende? Ja. Kommentar: pålegg etter tilsyn utbedret i 2022, stigtrinn på tak til pipe installert, tilgang feierluke, brannvarslere, ikke kontrollert av Branntilsynet ennå.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun faglært. Firmanavn JP

elektro.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: oppgradert elektrisk anlegg 2017-2018 med blant annet nytt sikringsskap.
Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)? Ja, innsendt av elektriker.
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kontroll av elektrisk anlegg av Eltilsynet i 2023. Alt godkjent uten kommentar.
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Kommentar: Det er laget dusj og badstue i kjeller i 2020.
Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Dusj/badstue i kjeller ikke godkjent.

Boligens areal

Primærrom: 73 kvm, Bruksareal: 73 kvm

U . etasje/kjeller:

Dusjrom, badstue og krypekjelleren er ikke måleverdig arel grunnet lav takhøyde.

1. etasje:

Bruksareal: 73 m².
Primærrom: 73 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Alle rom.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Tomt

Areal: 958 kvm, Eierform: Eiet tomt

Parkering

Parkering ved Vinterland. Ca 350 meter å gå til hytta fra parkering i dels bratt terreng. Årlig parkeringskort kan kjøpes av kommunen.

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført med grunnmur av naturstein, mur/betong og lettklinkerblokker og gulv mot krypekjeller i tre-/stubbloftkonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med blikkplater. Ytterdører med profilert flate og

glassfelt fra byggeår og 2017. Vinduer og terrasse- og balkongdører med karm/rammer av tre med to-lags glass fra byggeår og 2017. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og luke i vegg på toalettrom. Hytten ble tilbygget med 3 soverom og soveromsgang i 2018.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygget. Det foreligger ikke ferdigattest for den opprinnelige hytten. Kjelleretasjen er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Oppvarming

Vedovn og peis i stue. Ellers elektrisk oppvarming ved panelovner.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Kommunale avgifter

Kr. 4 498,52 pr. år
Renovasjon, feiing og eiendomsskatt.

Formuesverdi

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 170 400 pr. 2021.
Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1.

januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til fritidsbebyggelse.

Kommunedelplan for Lifjell - Id 2012001
Bestemmelser -
<https://www.arealplaner.no/3817/dokumenter/1275/F%c3%b8resegner%20kommunedelplan%20for%20Lifjell%20240214.pdf>
Delarealer Delareal 944 m - Arealbruk:
Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplan for Jønnbu - Id 04_15_2000
Plantype Eldre reguleringsplan
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3817/dokumenter/493/04_15_f.pdf
Delareal 935 m - Fritidsbebyggelse
Delareal 10 m - Friluftsområde

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Rettigheter på 3817-9/38 - Rettigheter i eiendomsrett 1971/2410-2/32 Bestemmelse om vannrett 06.12.1971
rettighetshaver:Knr:3817 Gnr:9 Bnr:235
Bestemmelse om veg

Vei/vann/avløp

Det er vann fra brønn via vannpumpe og varmtvannsbereder ifm dusjrom i kjeller. Vannrør i kobber og plast og avløpsrør i plast fra 2018. Varmtvannsbereder av type Høiax fra 2011 og elektrisk vannpumpe er plassert i dusjrom kjeller. Avløpsrør/sluk går direkte ut i terreng. Dette er nedgrav og skjult og ikke undersøkt.

Per i dag er det ikke vei frem til hytta, men det er planlagt felles vei fra Jønnbu opp til hyttene i dette området. Da vil det også bli mulighet til å koble seg på kommunalt vann og avløp. Det er sendt søknad til kommunen på opparbeidelse av vei. Søknaden er ikke behandlet ennå.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger - enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring - for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig - samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for

budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 93 65 42 84 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til taksmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt

utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til

kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Jønnebulia 99, 3804, Bø i Telemark, Gnr. 9 bnr. 235 i Midt-Telemark kommune

Eier

Hilde Viker Berntsen
Terje Dahl Svendsen

Oppdragsnummer

48-23-0075

Meglernes vederlag

Ekstra prospekter 20 stk (Kr.1 500)
E-signering, grunnbok og tinglyste avtaler (Kr.1 600)
Utlegg kommunale opplysninger (Kr.2 966)
Pantattest selger (Kr.172)
Markedspakke (Kr.15 500)
Oppgjør (Kr.6 000)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 1 890 000,-) (Kr.35 910)
Tilrettelegging (Kr.15 000)
Totalt kr. (Kr.79 233)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners Bø sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på

at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Jønnebulia 99
3804 Bø i telemark
Gnr./Bnr.: 9/235
Midt-Telemark kommune

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 73 m² (P-rom: 73 m²/S-rom: 0 m²)

Befaring

Befaringsdato: 20.05.2023

Bygningssakkyndig selskap

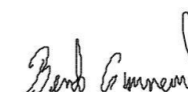
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.sandefjord@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Bent Gunnerud

Mobil: 92824940

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.05.2023
Referansenummer	15031073
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-23-0075
Hjemmelshaver/selger	Hilde Viker Berntsen/Terje Dahl Svendsen
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	16.06.2023 09.42

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig
Gate/vei adresse	Jønnbulia 99
Postnummer/sted	3804 Bø i telemark
Kommune	3817 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	9/235
Tomt	Eiet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	1974	2018	

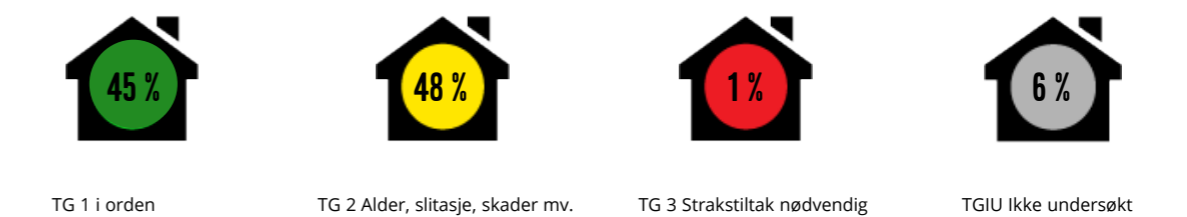
Byggemåte














Fritidsbolig beliggende på Lifjell i Midt-Telemark kommune. Skrånende naturtomt. Adkomst via sti i terreng.

Fritidsboligen er oppført med grunnmur av naturstein, mur/betong og lettklinkerblokker og gulv mot krypekjeller i tre-/stubbloftkonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med blikkplater. Ytterdører med profilert flate og glassfelt fra byggeår og 2017. Vinduer og terrasse- og balkongdører med karm/rammer av tre med to-lags glass fra byggeår og 2017. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og luke i vegg på toalettrom.

Fritidsbolig inneholder følgende:
Kjeller med dusjrom, badstue, bod og krypekjellere.
1.etasje med entre, fire soverom, toalettrom, gang og kjøkken med delvis åpen løsning mot stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Dusjrom		Ventilasjon	7	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	7	
		Fallforhold (gulv)	7	
Kjøkken		Overflater gulv	7	
		Innredning	7	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	8	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	8	
		Overflater gulv	8	
		Innerdører	8	
Krypekjeller		Utvendig inspeksjon	8	
		Innvendig inspeksjon	8	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	9	
Badstue		Vurder konstruksjons-oppbygging	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	Kr 0 - 10 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Radon		Radon	11	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	12	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	13	
		Konstruksjon	13	
		Gesimsløsninger	13	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	
Terrasser / platting på terreng		Platting	13	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	13	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	14	
Drenering		Helhetsvurdering	14	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Fritidsbolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. etasje	73	73	0	Entre, kjøkken, stue, gang, toalettrom og fire soverom.	
SUM	73	73	0		

Kommentarer til areal

Dusjrom, badstue og krypekjelleren er ikke måleverdig arel grunnet lav takhøyde.

Det gjøres oppmerksom på at etablering av dusjrom og badstue samt vanninstallasjoner i dusjrom i kjeller kan være et søknadspliktig tiltak. Selger opplyser om at dette ikke er søkt om.

Ferdigattest på tilbygg er fremlagt, datert 28.06.2019.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)




Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Våtrom - Dusjrom

Dusjrom opplyses å være fra 2020. Overflater med gulvbord og panel. I dusjnisen er det fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vannrør i kobber.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	
 TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon via vindu og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke membran på gulv/vegger utenfor dusjsonen. Fare for at vann kan sprute ut på gulv/vegger ved dusjing og fukt kan trenge inn i konstruksjonen. Området utenfor dusjsonen bør skjermes for vann.
	Fallforhold (gulv)	Det er ikke fall mot sluk i dusjsonen. Gulvet er tilnærmet flatt. Det vil bli liggende vann igjen på fliser. Informasjon: Det er en oppkant ved dusjforheng på ca 50 mm.
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Dusjnise har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Kjøkken

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med profilerte fronter. Benkeplater med laminert overflate på sponkjerne. Nedfelt oppvaskkum. Nisje til komfyr i benk. Vegghengt ventilator. Avløpsrør av plast. Det er ikke innlagt vann. Gulvflater belagt med malte gulvbord. Vegger og himlingsflater med malt panel.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon	
 TG 2	Avløpsrør	Avløp går gjennom vegg og til terreng.
	Overflater gulv	Gulv har sprekker og slitasjer. Tiltak anbefales.
	Innredning	Benkeplater er løse og bør festes.


Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra 2018.
Overflater med malte gulvbord og panel. Vegghengt vask med avløp til bøtte i skap. Cinderella forbrenningstoalett.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Sanitærutstyr / innredning	
 TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres. Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres.


Øvrige rom

Gulvflater belagt med malte gulvbord. Vegger og hmlingsflater med malt panel. Profilerte innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger	
 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjon vurderes til ikke å være tilfredsstillende. Tilfredsstillende ventilasjon bør etableres.
	Overflater gulv	Gulvflater i gammel del har slitasjer. Tiltak anbefales.
	Innerdører	Enkelte innerdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.


Krypekjeller

Krypekjeller med adkomst via utvendig dør.

 TG 2	Utvendig inspeksjon	Utvendig terreng inntil krypekjeller heller feil vei. Det betyr uønsket vanntilsig og ytterligere merbelastning av fuktilførsel og skaderisiko. Tiltak anbefales.
	Innvendig inspeksjon	Deler av krypekjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon og undersøkelser grunnet inventar. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilkomst. Det nevnes at konstruksjonen erfaringsmessig er en risikokonstruksjon. Krypkjelleren og bod har symptomer som tyder på forhøyet fuktighet. Det er økt risiko for skader. Ytterligere undersøkelser og oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft uten adkomst på deler av boligen.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er ikke tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilkomst bør etableres.
--	------------------	---



Badstue

Overflater med gulvbord og panel. Sittebenker og ovn.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater vegger / himling - Overflater gulv	
 TG 2	Vurder konstruksjons-opbygging	Mangelfull ventilasjon i badstuen. Tilstrekkelig ventilasjon må etableres. Konstruksjonen er lukket og dermed ikke undersøkt. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TGIU	Tekniske anlegg	Teknisk anlegg/varmeovn er ikke undersøkt. Dette krever spisskompetanse.


Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorsteinen er fra byggeår og er en teglsteinspipe.
Vedovn og åpen peis etablert i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Ildsteder inne i boligen	
 TG 3	Skorsteiner inne i boligen	For liten avstand mellom pipeløp og brennbart materiale i henhold til brannkrav. Kjøkkenbenk står inntil pipe. Avstand mellom pipeløp og brennbart materiale må utbedres. Sotluke er ikke lokalisert/undersøkt. Selger opplyser i ettertid at sotluke er plassert under kjøkkeninnredning. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000





Etasjeskiller - 1.etasje

Gulv mot krypekjeller i tre-/stubbloftkonstruksjon.
Det er gjort kryssmålinger i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling	
	Skjevhetmåling	Ingen merknader i rommet som er målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Det er vann fra brønn via vannpumpe og varmtvannsbereder ifm dusjrom i kjeller.
Vannrør i kobber og plast og avløpsrør i plast fra 2018.
Varmtvannsbereder av type Høiax fra 2011 og elektrisk vannpumpe er plassert i dusjrom kjeller.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På befaringstidspunktet hadde vannpumpe nedsatt/defekt funksjon. Selger opplyser i ettertid at feil på vannpumpe er utbedret.
 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom men har ikke automatisk vannstopppventil. Overtrykksventil bør tilkobles avløp. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TGIU	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør/sluk vurderes å gå direkte ut i terreng. Dette er nedgrav og skjult og ikke undersøkt.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er for det meste skråtak i boligen. Stuen har en takhøyde fra 2. 04 meter til 2,80 meter og gang har en takhøyde fra 2,08 meter til 3,25 meter.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Rømningsvei - Dagslysflate - Takhøyde	
	Takhøyde	Deler av boligen har en takhøyde lavere enn 2.2 meter.

Radon

 TG 2	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Dette er anbefalt jf. Direktoratet for Strålevern og Atomsikkerhet.
--	-------	--

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2018
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av EI-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	
	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år. Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller	
--	---	--


Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon	
	TG 2	Fasader ink. kledning	Kledning har store slitasjer på gammel del av boligen. Kostnader for utbedringer bør påregnes.




Dører og vinduer

Ytterdører med profilert flate og glassfelt fra byggeår og 2017. Vinduer og terrasse-og balkongdører med karmer/rammer av tre med to-lags glass fra byggeår og 2017.

	TG 2	Vinduer	Vinduene som er av eldre dato har behov for oppgraderinger/utskiftning. Tiltak bør påregnes. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
		Dører	Ytterdør i kjeller er montert med innsiden ut. Og døren og vinduet mangler innramming. Fare for fuktinntregning i konstruksjonen. Tiltak bør påregnes. Informasjon: Ytterdøren i 1.etasje som er av eldre dato må det forventes høyere varmetap fra sammenlignet med dører fra nyere dato.


Yttertak

Yttertaktekking vurderes å være fra byggeår og 2018.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Takgjennomføringer - Skorsteiner over tak	
		Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra toppen av stigen og bakkeplan.
	TG 2	Tekking (undertak, lekter og ytterteking)	Tekkingen på gammel del har slitasjer og restlevetiden er usikker. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Eventuelt bør tekkingen byttes. Undertaket er skjult av fastmonterte blikkplater og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
		Konstruksjon	Takkonstruksjonen vurderes å ha mangelfull/liten ventilering. Risiko for kondensproblematikk. Etablering av bedre ventilering og utbedring av eventuelle følgeskader bør påregnes. Takkonstruksjonen er lukket. Tilfredsstillende inspeksjon ikke mulig.
		Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av tilstrekkelig lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Manglende takrenner og nedløp. Snøfangerutstyr ikke etablert. Tiltak anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra entre til østvendt svalegang på ca. 6 m2. Gulvoverflate av terrassebord med rekkverk av trekonstruksjon. Trapp til terreng.

	TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Svalegang og trapp har slitasjer. Utbedrende tiltak bør påregnes.
---	------	---	---


Terrasser / platting på terreng

Sørvendt platting på ca. 9 m2 er belagt med terrassebord.

	TG 2	Platting	Plattingen har høy slitasje. Tiltak bør påregnes.
---	------	----------	---

Utvendige trapper

Provisorisk trapp ved ytterdør mot vest.

	TG 2	Helhetsvurdering	Etablering av fastmontert trapp må påregnes.
---	------	------------------	--


Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av naturstein, mur/betong og lettklinkerblokker.

	TG 2	Grunnmur	Det registreres riss/sprekker på grunnmur ved kjellervindu. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult og ikke undersøkt.
		Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering fra byggeåret og 2018.
Skrånende tomt.

	TG 2	Helhetsvurdering	Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Tilstrekkelig fall rundt bygget bør etableres. Takvann mot vest renner til terreng og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Konsekvens er økt fuktbelastning av grunnmuren og krypekjelleren. Tilstrekkelig bortledning av takvann bør etableres. Synlige fuktmerker på vegg i kjellerbod som indikerer utilsiktet fuktighet. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke utelukkes. Tiltak anbefales.
---	-------------	------------------	---

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert: 16.03.2018, gjelder El.anlegg utvidelse og rehabilitering av øvrig anlegg hovedetasje. 13.03.2014, gjelder Ny stigekabel og rehabilitert hovedfordeling og ny kurs komfyr og bad. 27.09.2020, gjelder Komplett el.anlegg dusj og badstu, kjeller.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 02.04.2023.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 31.05.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekede murlflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

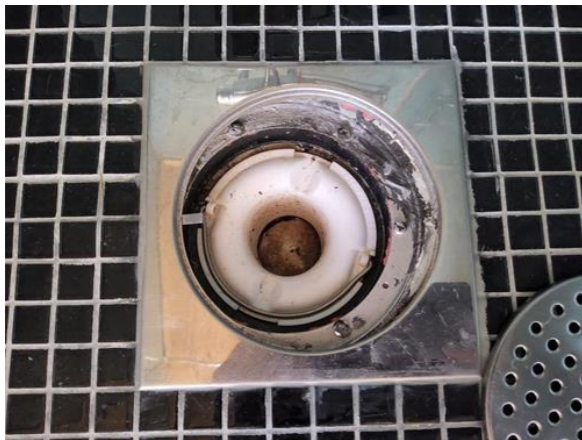
Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuksøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk dusjsone kjeller]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Varmtvannsbereider og vannpumpe]



Utvendig - [Dør og vindu med manglende innramming/tetting]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap med kursfortegnelse]



Utvendig - [Slitasjer i kledning og vinduer]

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren DIN Telemark AS	Oppdragsnr.	48230075
Adresse	Jønnbulia 99		
Postnr.	3804	Sted	Bø i Telemark
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10 år <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	if skadeforsikring Polise/avtalenr 5923534		
Selger 1 Fornavn	Hilde Vikar	Etternavn	Bemtsen
Selger 2 Fornavn	Terje Dahl	Etternavn	Svendsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar hytta har ikke innlagt vann. Det er laget en dusj/badstue i kjeller med vannpumpe tilkoblet brønn. Dusj/badstue ikke byggemeldt/godkjent.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn Byggmester Geir Garvik
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Dusj/badstue bygd av byggmester, rørlegger Bergheim AS installert rør, elektrisk ved JP elektro
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
☐ Nei ☒ Ja
 Firmanavn Byggmester Geir Garvik
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: gjort i 2020
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar vanninnsig kan forekomme fra lia bak hytta ned til betonggulv i kjeller og videre ned i grunnen, men ingen vannskader i kjeller
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar pålegg etter tilsyn utbedret i 2022, stigeledd på tak til pipe installert, tilgang feierluke, brannvarsler, ikke kontrollert av Branntilsynet ennå

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn JP elektro
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: oppgradert elektrisk anlegg 2017-2018 med blant annet nytt sikringsapparat

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar ja, innsendt av elektriker

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar ja kontroll av elektrisk anlegg av Eltilsynet i 2023. Alt godkjent uten kommentar.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er varslet bygging av vei. Veien skal anlegges rett nedenfor hytta. Byggestart påregnet sommer 2023. Det blir da også mulighet for tilkobling til offentlig vann og kloakk

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er laget dusj og badstue i kjeller i 2020

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Dusj/badstue i kjeller ikke godkjent.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSIESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☒

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

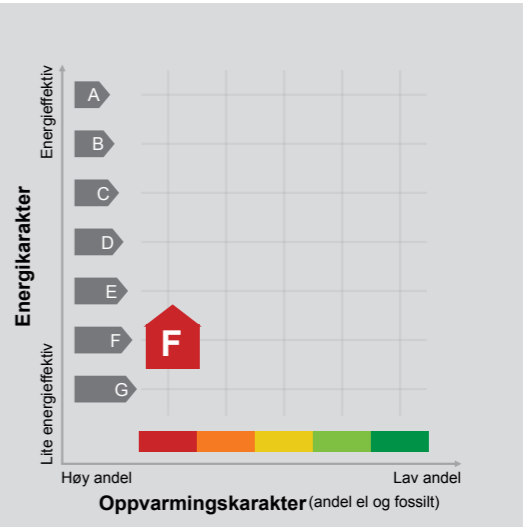
Opprettet: 16/06/2023 16:33:09 (EES-versjon: 2)





ENERGIATTEST

Adresse	Jønnbulia 99
Postnummer	3804
Sted	BØ I TELEMARK
Kommunenavn	Midt-Telemark
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	235
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165696468
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	580bc590-de55-4f0d-befd-daba6fcdca6
Dato	06.06.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

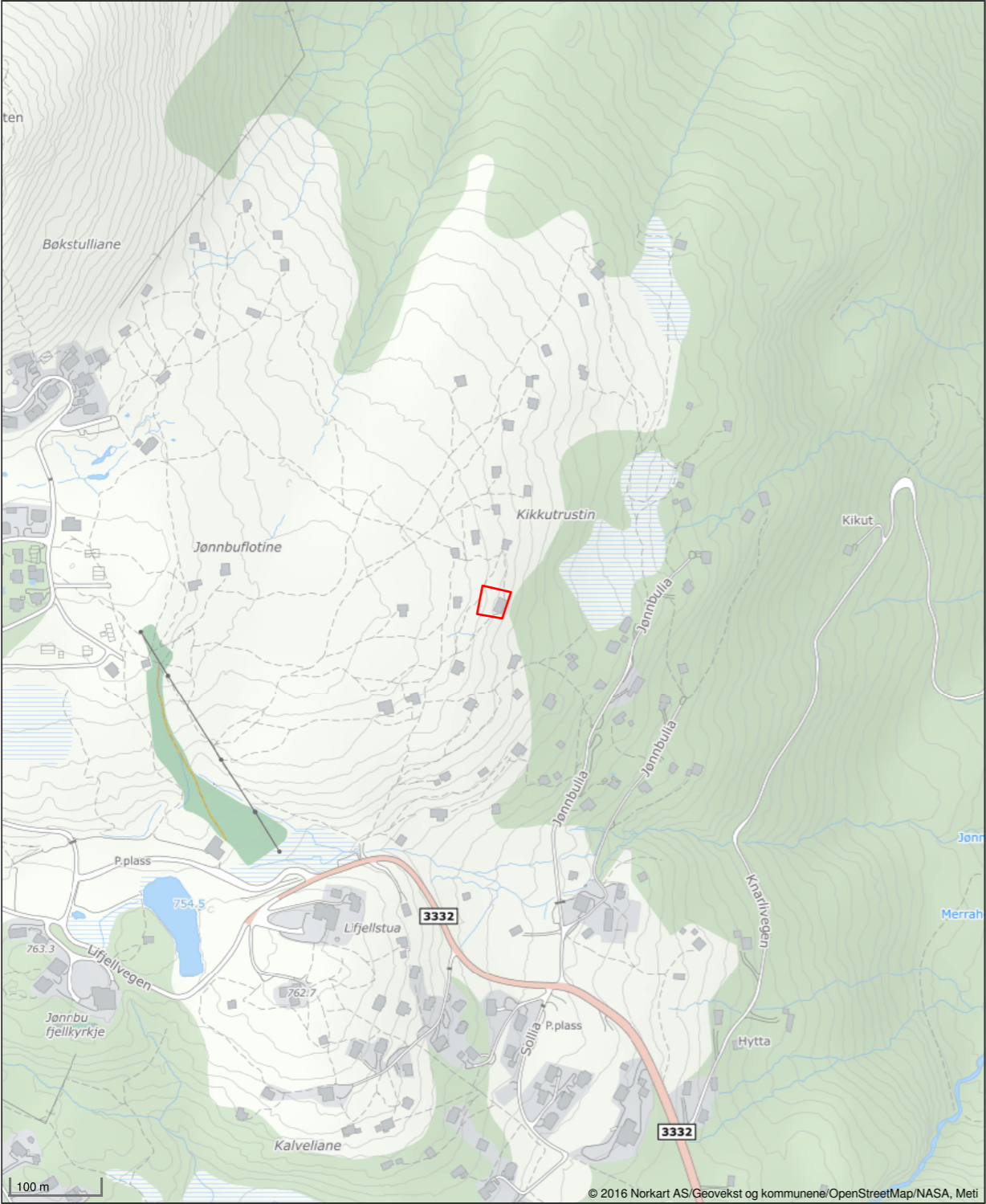
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Oversiktskart for eiendom 3817 - 9/235//



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark
Telefon: 95727882

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	3817	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	235	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jønnbulia 99, 3804 BØ I TELEMARK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Eiendomsskatt	1 526,00 kr
Feiing	543,76 kr
Renovasjon	2 428,76 kr
Sum	4 498,52 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie og tilsynsavg. fritidsbolig	1 stk.	543,75 kr	1/1	0 %	543,75 kr	135,94 kr
Renovasjon fritidsbolig	1 Abon.	1 943,75 kr	1/1	0 %	1 943,75 kr	485,94 kr
				Sum	2 487,50 kr	621,88 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT C 19	Beregnet areal	944.1
Etablert dato	26.11.1971	Historisk oppgitt areal	958,2
Oppdatert dato	23.07.2013	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	9/235
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	26.11.1971			9/38 (-958,2), 9/235 (958,2)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6593440	500960	0	Ja	944.1	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
BERNTSEN HILDE VIKER F141069*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Øvre Fritzøegate 16 3264 LARVIK	Bosatt (B)
SVENDSEN TERJE DAHL F200869*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MELLOMHAGEN 26 3261 LARVIK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Jønmbulia 99

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3804 BØ I TELEMAR	Kirkesogn	05140601 Bø
Grunnkrets	106 Folkestad 1	Tettsted	
Valgkrets	1 BØ		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165696468		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1975
2	165696468	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	28.06.2019

1: Bygning 165696468: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.01.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	115
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	115
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	30
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1975	10.01.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Jønmbulia 99	H0102	9/235	30	3	0	0	Ikke kjøkken
Fritidsbolig	Jønmbulia 99	H0101	9/235	85	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	75	75	0	0	0
K01	0	0	40	40	0	0	0

2: Bygningsendring 165696468-1: Tilbygg, Ferdigattest 28.06.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	30
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	12.04.2016	10.08.2016
Ferdigattest	28.06.2019	28.06.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Jønmbulia 99	H0102	9/235	30	3	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H01	0	0	30	30	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---

KOMMUNEDELPLAN FOR DEL AV LIFJELLOMRÅDET
UTFYLLANDE FØRESEGNER

Føresegner til planen gitt med heimel i Plan- og bygningslova (Pbl) §§ 1-8, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11. Rettsleg bindande arealbruk er vist i ramme.

Revidert 24.2.14

1 FELLES FØRESEGNER

1.1 Byggjegrense vassdrag (§§ 1-8, 11-11 nr 5)

Nye bygg eller vesentlege terrenginngrep (veg, parkering, masseuttak) er ikkje tillete i 100 meters beltet utanfor byggjeområde langs Åseåa, Raukritbekken, Hestemyrbekken, Plasstulbekken, Kikkutbekken, Jønnbubekken, Torillbekk, Langerudbekken, Grostulbekken og Hellebekk.

Forbodet gjeld også nye driftsbygg, landbruksvegar og masseuttak knytt til landbruket.

I byggjeområde skal det settast av ei grønsone langs tjern og vassdrag, i ei bredde som er tilpassa situasjonen på staden

1.2 Terrengbehandling, uteområde og utforming av bygg (§ 11-9 nr 6 og 11-10 nr 2)

Terrenginngrep for vegar, vatn- og avløpsanlegg og andre tiltak skal utformast på ein skånsam måte. Vegar skal leggjast med god terrengtilpassing for å unngå store vegskjeringar. Naturleg vegetasjon skal takast vare på så langt som råd.

Anleggsområde skal fortløpande settast i stand, sår i terrenget skal tilbakeførast til naturleg terreng og uteområde skal avsluttast med ein tiltalande utforming.

Alle nye bygg skal utformast på ein arkitektonisk god måte, tilpassa tradisjon og / eller eksisterande bygg med tanke på material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggjehøgder med meir, og tilpassast landskapet dei inngår i. Nye bygg skal ha mørke jordfarger, og størrelse på hytte skal tilpassast terrenget. Til taktekking skal det nyttast skifer, tre eller torv.

1.3 Automatisk freda kulturminne

Om ein ved tiltak i marka støyter på automatisk freda kulturminne, må ein straks stanse arbeidet og varsle den regionale kulturminneforvaltninga, jf § 8, 2. ledd i kulturminnelova av 9. juni 1978.

1.4 Avkøyrslar

Nye enkeltavkøyrslar langs hovudvegen opp til Lifjell, Fv 153 tillatast ikkje.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det i størst mogleg grad ryddast opp i eksisterande uoversiktlege avkjørslar og parkeringslommar langs hovudvegen.

2. BYGG OG ANLEGG

2.1 Plankrav (§ 11-9 nr 1)

I område avsett til byggeområde (nye og eksisterendre) kan det ikkje utførast byggje- og anleggstiltak som nemnt i Pbl § 20-1 a), b), d), g), h), k), l) og m) før området inngår i reguleringsplan.

Følgjande tiltak er unntatt frå plankravet:

- Mindre tilbygg eller påbygg av eksisterande bygningar
- Utviding av eksisterande fritidsbustader med tilhøyrande anneks og / eller uthus i område utan reguleringsplan inntil BYA totalt 100 m² og maksimal gesimshøgde inntil 3,5 m på den enkelte fasade og maksimal mønehøgde 5,5 meter (over gjennomsnittleg planert terreng) Parkering reknast her ikkje inn i BYA.
- Installasjonar og bygningar som er ein del av kommunaltekniske anlegg
- Enkelttomter innafor byggeområde som er kjøpt eller festa med sikte på bygging, men hittil ikkje realisert med størrelse og høgder som i strekpunkt to over. Gjelder under føresetnad at dei har tinglyst rett til parkering. Unntaket gjeld ikkje store tomter som kan delast opp i fleire einingar.
- Mindre tiltak etter Pbl §20-1 bokstav l kan tillatast utan reguleringsplan.

Kvart av utbyggingsområda skal som hovudregel planleggjast under eitt i felles plan, også der dei omfattar mindre eigedomar. Viss ein reguleringsplan berre omfattar eit delområde innafor eit utbyggingsområde, skal planomtala syne korleis veg og skiløype kan førast vidare i heile feltet, og at dette er løyst på ein god måte.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal ein ta utgangspunkt i hovudtrekk i landskapet i høve til plassering av bygg og aktivitetar og lineføring på vegar og grønne korridorar. Silhuettar på større nutar og kollar skal ikkje brytast.

Gjennom reguleringsplan kan det opnast for mellombelse masseuttak innafor byggeområda. Konsekvensane av dette må belysast gjennom reguleringsplanprosessen.

2.2 Utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr 2)

Utbyggingsavtaler for realisering av tiltak innafor planområdet vil kunne omfatte følgjande:

- Teknisk og grøn infrastruktur som følgjer av krav om opparbeiding i Plan- og bygningsloven og reguleringsplan
- Veg, vatn og avløp
- Friområde, leikeareal og grønstruktur
- Andre forhold som er nødvendige for å gjennomføre planvedtak. Særskilte føresetnader om nødvendighet og forholdsmessighet må vere til stades:
 - Særskilte infrastrukturtiltak som følgjer av den konkrete utbygginga, slik som eksterne veganlegg og vatn- og avløpsanlegg, belysning, skilting, turvegar, skiløypar/ skibruer
 - Organisatoriske tiltak slik som etablering av velforeining, organisering i høve til privat drift og vedlikehald av anlegg
 - Utbyggingstakt / rekkjefølgje

2.3 Rekkefølgjekrav om planfri kryssing av veg og skiløype (§ 11-9 nr 4)

Før tilkomstveg frå Solskinnsdalen til (del av) byggeområde H4 blir bygd, må det byggjast planfritt kryss der skiløypa kryssar hovudveg inn til Solskinnsdalen. (Mellom F1 og F2)

Det opnast for at H4 også kan få vegtilkomst frå Lifjellvegen i tillegg til vegatkomst frå Solskinnsdalen.

2.4 Rekkefølgjekrav om teknisk infrastruktur (§ 11-9 nr 4)

For område avsett til bygg og anlegg kan utbygging ikkje finne stad før elektrisitetsforsyning, veg, vatn- og kloakkledning fram til området er bygd.

2.5 Omsyn til eksisterande situasjon (§ 11-9 nr 6)

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det takast vesentleg omsyn til eksisterande utbyggingsmønster, landskap, vassdrag og terreng. Tetthet skal tilpassast om landskap og eksisterande utbyggingsmønster er egna for meir feltmessig utbygging eller forsiktig innfylling av enkeltbygg i eit eksisterande utbyggingsmønster.

2.6 Grønstruktur og skiløyper (§ 11-9 nr 6 og 8)

I område avsett til byggeområde for fritidsbustader skal det regulerast inn grønne strukturar.

Grønstrukturen skal omfatte:

- Gjennomgåande grønne korridorar for ferdsel, vilt og bevaring av naturlandskapet
- Myrområde, kollar og andre naturområde som er visuelt utsett eller utgjer viktige element i naturlandskapet.
- Kantsona til vatn, elvar og bekker skal vere grøntområde tilgjengeleg for ålmenta.

Det skal takast særleg omsyn til skiløypetraseane innafor byggeområda, og vegløysingar skal planleggast med tanke på færrest mogleg kryssingar av skiløype. Der utbygging krev tilpassing av eksisterande hovudløypenett, skal dette fylgjast opp med rekkefølgjekrav.

Gjennom utbyggingsområde skal løypenettet ha minimum 10 m breidde.

Det opnast for å anlegge lysløype i tilsvarande trasé som vist i kommunedelplan for Lifjell frå 2005.

Grønstrukturar skal kartleggjast før nye utbyggingstiltak planleggjast. Kartlegginga skal gjelde både reguleringsplanområdet og naturleg tilgrensande område for å gje oversikt over samanhengande grønne strukturar slik som myrdrag, samanhengande kantsonar, kollar, stiar og løyper. I planomtala til reguleringsplanen skal det omtalast korleis grønstrukturen er ivareteke.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for heis F skal kryssing med skiløype utformast slik at risiko for ulykker reduserast og med føresegnar som sikrar dette.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det vurderast om heile eller delar av utbyggingsområde berre skal ha sommarveg med felles parkering vinterstid, dersom dette er naudsynt for å ivareta hovudløypenettet.

2.7 Fritidsbustader område H1 – H12 (§ 11-9 nr 5 og 8)

Størrelse på fritidsbustad skal fastsetjast i kvar enkelt reguleringsplan tilpassa situasjonen i dei enkelte områda.

Størrelse og form på bygg må tilpassast eksisterande terreng for å unngå store terrenginngrep. I bratt terreng (bratthet frå 1:5) bør løysing med underetasje nyttast, eventuelt at golvnivået trappes av etter terrenget ("halvetasje") framfor store inngrep og endringar i terrenget.

Bygg skal plasserast lågast mogleg i terrenget/omarbeida terreng, og ein skal unngå store planerte fyllingar til hyttegrunn.

Det er tillate å byggje separat anneks og / eller uthus under føresetnad at desse blir plassert inntil, eller i samanheng med fritidsbustaden.

Retningsgjevande størrelsar og høgder: Maksimalt BYA pr tomt er 150 m² (inkludert parkering). Maksimal BYA på hovudhytte 125 m². Maksimal gesimshøgde inntil 3,5 m på den enkelte fasade og maksimal mønehøgde 5,5 meter (over gjennomsnittleg planert terreng). Høgde på grunnmur eller pilarar må i gjennomsnitt ikkje vere meir enn 0,3m i flatt terreng, og 1,0m i bratt terreng.

Det kan opnast for enkelte større hytter med stor overnattingskapasitet innfor kvart utbyggingsområde.

Ved større endring av reguleringsplan for H6, trinn 2 skal løypenettet og plassering av heis M revurderast.

2.8 Private fritidsbustader tilrettelagt for utleige område H14 – H17 (§ 11-9 nr 5)

Innafor område H14 – H17 er det tillate å byggje private fritidsbustader som er tilrettelagt for mogleg utleige i sjølvhushald. Det er tillate med tettare utbygging i kjede / rekkje, eventuelt leilegheiter i inntil 2 etasjar. Innafor området er det tillate med felles- / eller næringsbygg som byggjer opp under formålet, slik som servicebygg, kafé og liknande.

Uteområda skal leggjast til rette slik at dei vil fungere godt som felles uteareal.

Retningsgjevande utnytting og høgder: Maksimal størrelse på kvar eining: 70 - 100 m² BRA, inkludert parkering. Det kan opnast for enkelte større hytter med stor overnattingskapasitet innfor kvart utbyggingsområde. I tillegg til maks BRA for bygg og parkering, kan det tillatast inntil 15m² bod (BRA).

Maksimal tillate mønehøgde 8,5 m målt frå topp grunnmur / sokkel. Høgde på grunnmur eller pilarar må i gjennomsnitt ikkje vere meir enn 0,3 m i flatt terreng, og 1,0 m i bratt terreng.

2.9 Parkering (§ 11-9 nr 5)

Minstekrav til parkering for fritidsbustader og leilegheiter med parkering på eiga tomt er 2 parkeringsplassar til kvar eining. For fritidsbustader og leilegheiter med felles parkering er minstekravet 1,5 parkeringsplassar til kvar eining.

2.10 Sentrumsformål (§ 11-9 nr 5 og 6)

Innafor område for sentrumsformål S1 og S2 er det tillate å byggje og gjere tiltak som styrker Lifjell som destinasjon slik som bygg- og anlegg for service, fritidsbustader for utleige, hotell, servering, trafikkareal, parkering og aktivitetsområde. Området skal planleggjast slik at ålmenta sikrast gode utfartskorridorar og at eksisterande korridorar ikkje snevrast inn eller blokkerast av nye bygg.

Nye private fritidsbustader er ikkje tillate innfor området.

Reguleringsplan skal sikre mogelegheit for å stå på ski frå Jønnebuflåtin, over tjernet og gjennom undergangen ned til Solskinnsdalen.

2.11 Kombinert formål (§ 11-9 nr 5)

Innafor område for kombinerte formål på Fjellstul er det tillate å byggje servicebygg, kafé og liknande som er knytt direkte til sjølve heisanlegget.

2.12 Næringsbygningar (§ 11-9 nr 5 og 6)

Innafor område for næringsbygningar er det tillate å byggje servicebygg og andre næringsbygningar knytt til heisane og destinasjonen.

2.13 Alpinanlegg (§ 11-9 nr 6 og 11-10 nr 2)

Det tillatast ikkje lyssetting av traséane eller snøkanon i Fjellstulområdet, og det er ikkje aksept for anna enn ei moderat planering i samband med traséane. Det skal veljast master som gjer minst mogleg landskapsverknad. All byggjeverksemd må utførast utan at det blir etablert permanente vegar, heller ikkje anleggsvegar.

3 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (§ 11-9 NR 6)

I områda vist som landbruks-, natur og friluftsmål er oppføring av nye eller vesentleg utviding av eksisterande fritidsbustader ikkje tillate.

4 OMSYNSSONER

4.1 Fareområde for skred (§ 11-8 a)

Ved utarbeiding av reguleringsplan for område som ligg innfor fareområde for skred, skal det gjerast ein nærare skredfarevurdering av fagperson. Det er ikkje tillate å byggje på areal som ligg innfor fareområde for skred før ein fagperson har gjort nærare skredfarevurdering av området. Dersom det må gjennomførast tiltak for å oppnå tryggleik for skred, skal dette gjennomførast før byggjeart.

4.2 Omsynssone friluftsliv (§ 11-8 c)

I LNF-område der friluftsliv er dominerande skal omsynet til leik og rekreasjon vere førande for bruk og drift av areala.

4.3 Omsynssone kulturmiljø (§ 11-8 c)

Ved behandling av byggesøknadar og søknadar om tiltak i landbruket, skal regional kulturminneforvaltning gis høve til å uttale seg før vedtak.

4.4 Omsynssone naturmiljø (§ 11-8 nr c)

I LNF-område der naturmiljø er dominerande (INON-område) er det ikkje tillate å gjere tyngre tekniske inngrep. Unntak er etablering av alpinheiser og traséar vist på plankartet. Etableringa skal skje på ein mest skånsam måte for landskap og terreng.

4.5 Omsynssone bandlegging av kulturmiljø (§ 11-8 d)

Området er freda etter kulturminneloven, og det er ikkje tillate å gjere tiltak innfor området.

4.6 Gjeldande planar som fortsatt skal gjelde (§ 11-8 nr f)

Nedanfor er gjeldande reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde lista opp.
Unntak: Rekkefølgekrav til bygging av heis D i gjeldande reguleringsplanar gjeld ikkje.

Plannummer	Område	Stadfesta
Sone 4 plan 15	Reguleringsplan for Jønnbu	19.06.2000
Sone 4 plan 23	Reguleringsplan for Østerli sameie	25.06.2001
Sone 4 plan 26	Reguleringsplan for Jønnbu – del av Kalveliane	17.12.2001
Sone 4 plan 27	Reguleringsplan for H6 på Lifjell	11.04.2007
Sone 4 plan 28	Reguleringsplan for Bråtenfeltet D1	05.03.2007
Sone 4 plan 30	Reguleringsplan for S1 og H7 på Lifjell	11.04.2007
Sone 4 plan 36	Ny reguleringsplan for Lifjell feriesenter	18.12.2006
Sone 4 plan 38	Reguleringsplan for offentlig veg og parkering på Lifjell	11.04.2007
Sone 4 plan 48	Detaljplan for sammenbindingsheis D på Lifjell	19.12.2011
Sone 4 plan 32	Reguleringsplan for ny vegtrase til Østerlikollen	26.06.2006

Sone 4, plan 15.

REGULERINGSFØRESEGNER.

KOMMUNE: BØ
REGULERINGSOMRÅDE: JØNNBU, LIFJELL
PLANKART DAGSETT: 30.11.99

Mindre vesentleg reguleringsendring vedteke 12.02.2008, PTN-sak 019/08 (§ 2.1)

§ 1 GENERELLE FØRESEGNER.

1.1 Avgrensing av planen er vist på plankart i målestokk 1:1000.

- 1.2 Området er regulert til fylgjande føremål:
- Byggeområde: Hytter (privathytter)
 - Trafikkområde: Offentlege trafikkområde
 - Spesialområde: Friluftsområde
Alpinanlegg
Privat veg
Frisiktsoner
 - Fellesområde: Fellesparkering

§ 2 BYGGEOMRÅDE.

- 2.1 Hytter kan førast opp med gesimshøgde for hovudbyggningskropp inntil 3.0 meter. Større gesimshøgde er tillatt på delar av bygg som kvist, loft etc.
Gesimshøgde inntil 3,75m kan tillatast for hovuddelutan påbygg på delar av bygget der hytta vert plassert i skrånande terreng. På flatt terreng vert tilsvarande gesimshøgde godkjent m/inntil 3,50m.
- 2.2 Plassering av hyttene skal ta lokallandskapsmessige omsyn, og større terrenginngrep for å omforme tomtene er ikke tillatt. Sokkelhøgde over terreng bør ikke overskride 80 cm, og skal godkjennast av kommunen i kvart enkelt tilfelle.
- 2.3 Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader.
- 2.4 Bygningar skal gis ei form og fasadar som er tilpassa terrengform og skala i området. Overflater, materialar, fargar og utvendig behandling skal harmonere med lokal byggeskikk. Tilbygg/påbygg skal passe til hovudbygg i form, materialar og fargar. Utvendige fargar, også på tak, skal godkjennast av kommunen.
- 2.5 Nye hytter skal normalt ikkje ha større brutto grunnflate enn max. 100 m2 inkludert alle overbygde areal. Der terrengmessige tilhøve ligg til rette for det, kan det likevel godkjennast 120 m2 grunnflate. Det kan førast opp frittliggande uthus/utebod med max. grunnflate 15 m2

- 2.6 Det er ikkje høve til å sette opp gjerde.
- 2.7 Før byggeløyve for hytte blir gitt, skal det vera etablert 1,5 bilopstillingsplass pr. tomt i felles parkering som vist på plankart. Vassforsynings- og avløpsanlegg for den aktuelle hytta skal vera bygd/planlagt i samsvar med planen.
- 2.8 For alle tomtene gjeld av vegetasjon, inkl. tre, skal bevarast i størst mogleg grad.

§ 3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE.

- 3.1 I område merka TR1 skal eksisterande avkjøring til fylkesveg, Lifjellvegen, utbetrast i samsvar med krav. Terreng ved avkjøring skal hevast slik at ein får eit flatt parti i 10 meter lengde frå kant fylkesveg.
- 3.2 Utbygging i området kan ikkje starte før avkjøring frå fylkesveg er utbetra etter vegnormalen og godkjent av Vegkontoret.

§ 4 SPESIALOMRÅDE.

- 4.1 Alpinanlegg.
- 4.1.1. Det er ikkje tillatt å føre opp bygningar i alpinområdet.
- 4.1.2 Mastplassering for skitrekk vurderast med omsyn til nærliggande hytter. Masteplassering skal godkjennast av bygningsrådet.
- 4.1.3 Eksisterande veg som i dag kryssar alpinanlegget (veg 3) må ikkje nedbyggast i samband med bygging av skitrekk og løypetrasè
Nemnte veg skal vera av like god standard for sommarbruk, som han var før utbygging av alpinanlegg.
- 4.1.4 Det skal byggast kulvert for kryssande veg 1 (merka B på plan). Minste frie høgde i kulvert skal vera 3 meter, fri breidde skal vera minst 4 meter .
Kulvert skal vera ferdigstilt samtidig med skianlegget.
Ved kulvert må løype og skitrekk forsvarleg sikrast.
- 4.1.5 Ved kryssingspunkt mellom skianlegg og turløype (merka A på plankart), skal det leggast fysisk til rette for at kryssing skjer på ein kontrollert og sikker måte. Løype og trekk skal leggast på en slik måte at farten i dette punktet blir minimal, og at strekning for kryssing blir så smal som mogleg.
Planar for fysisk utforming av punkt 4.1.4 og 4.1.5 skal godkjennast av både utbyggar og grunneigar før utbygging.
- 4.1.6 Spesialområde, alpinanlegg nyttar eksisterande parkering ved Lifjell Skisenter og Vinterland.
- 4.2 Privat veg.
- 4.2.1 I området skal det etablerast privat veg som tilkomst til private hytter. Veg 1 og veg 2

samt legging av vatn- og kloakkledningar skal vera ferdig utbygd før frådelling og/eller byggeløyve blir gitt.

Privat veg 1 regulerast med breidde 9 meter (vegbreidde 3,5 meter) og med stigning ikkje større enn 1:10.
Privat veg 2 opparbeidast med skogsbilstandar, (jfr. Normaler for landbruksveier, "sommerbilveg uten henger"). Reguleringsbreidde 9 meter, og stigning ikkje større enn 18%. Veg 2 skal normalt ikkje vinterbrøytast.

- 4.2.2 Ved kryssing av "spesialområde alpinanlegg" skal privat veg leggst i kulvert som tilfredsstiller krav som i pkt. 4.1.4.
- 4.2.3 Veg 3 skal oppretthalde eksisterande bruk som tilkomstveg i sommarsesong for hytter i felt BH18 og dei tomtene i felt BH9 og BH16 som ligg inntil veg 3.

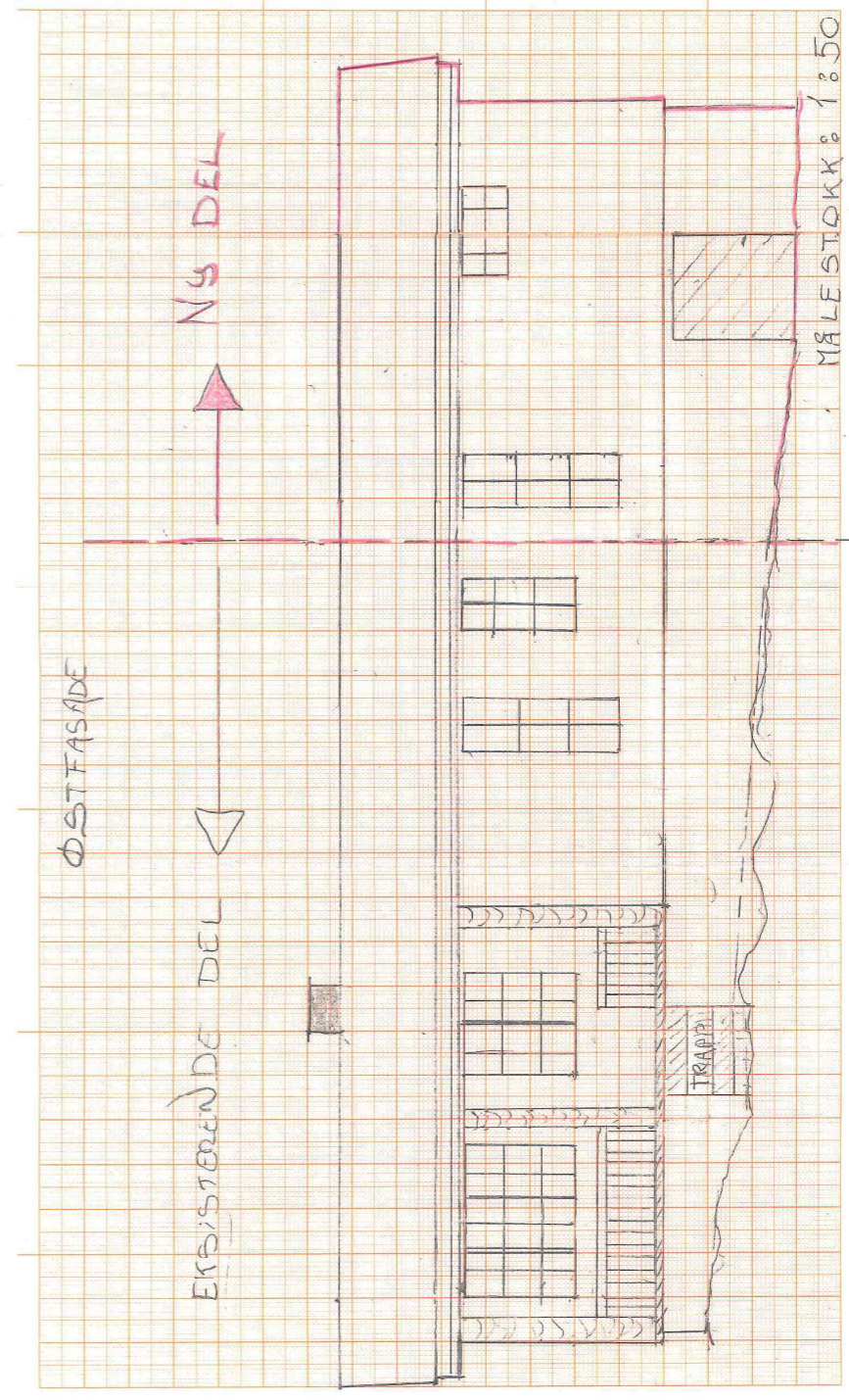
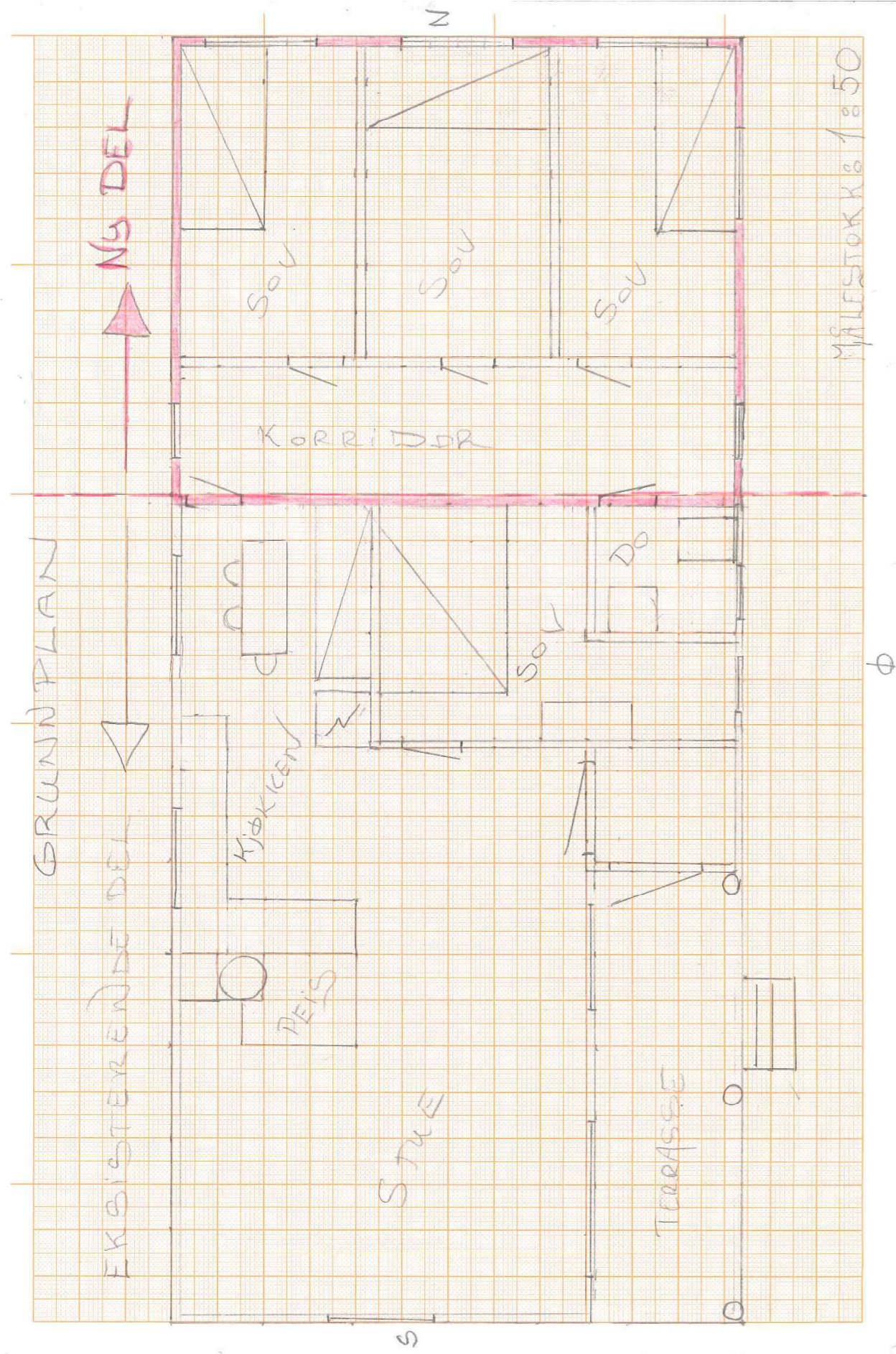
4.3 Frisiktsoner.

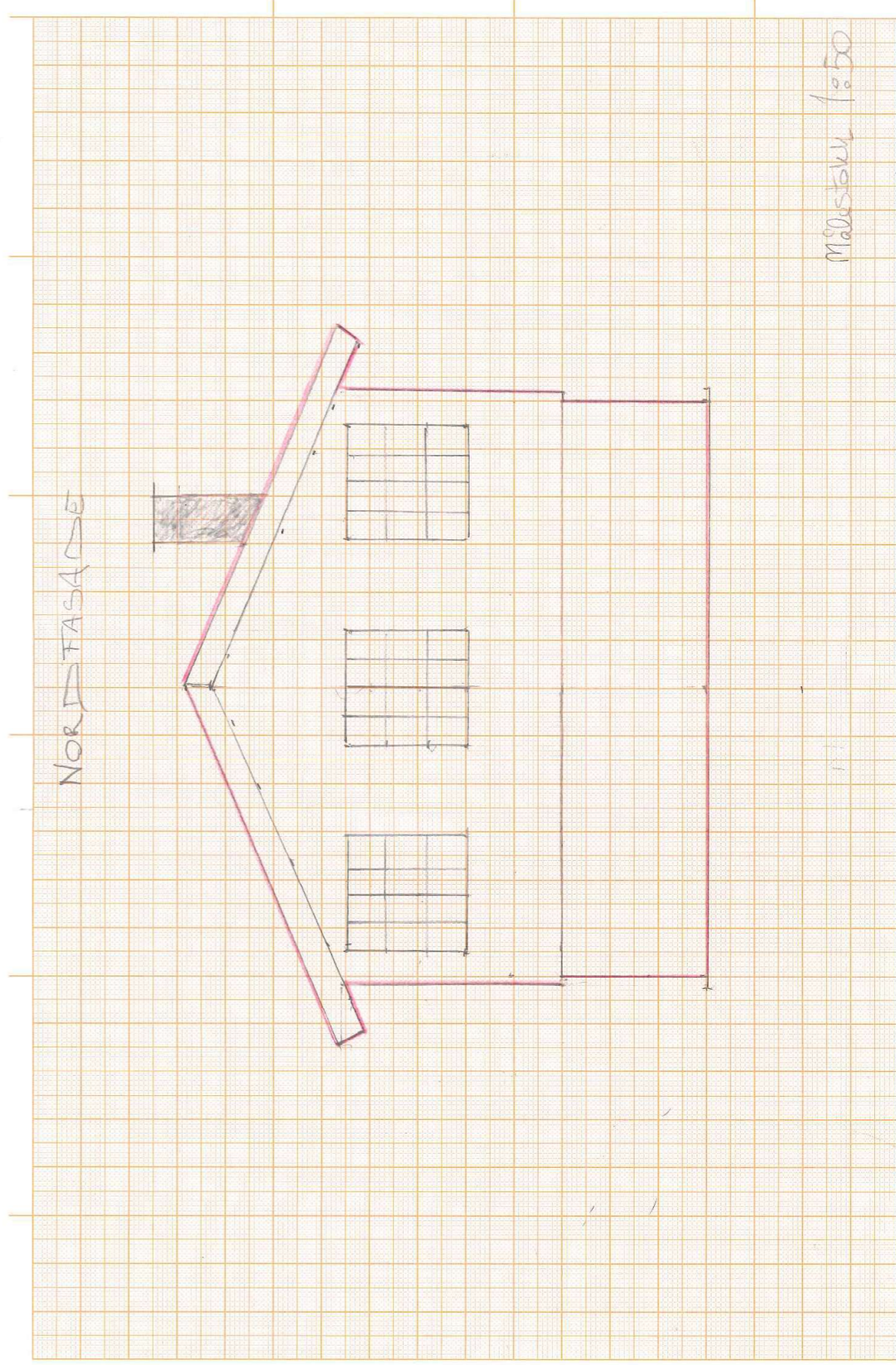
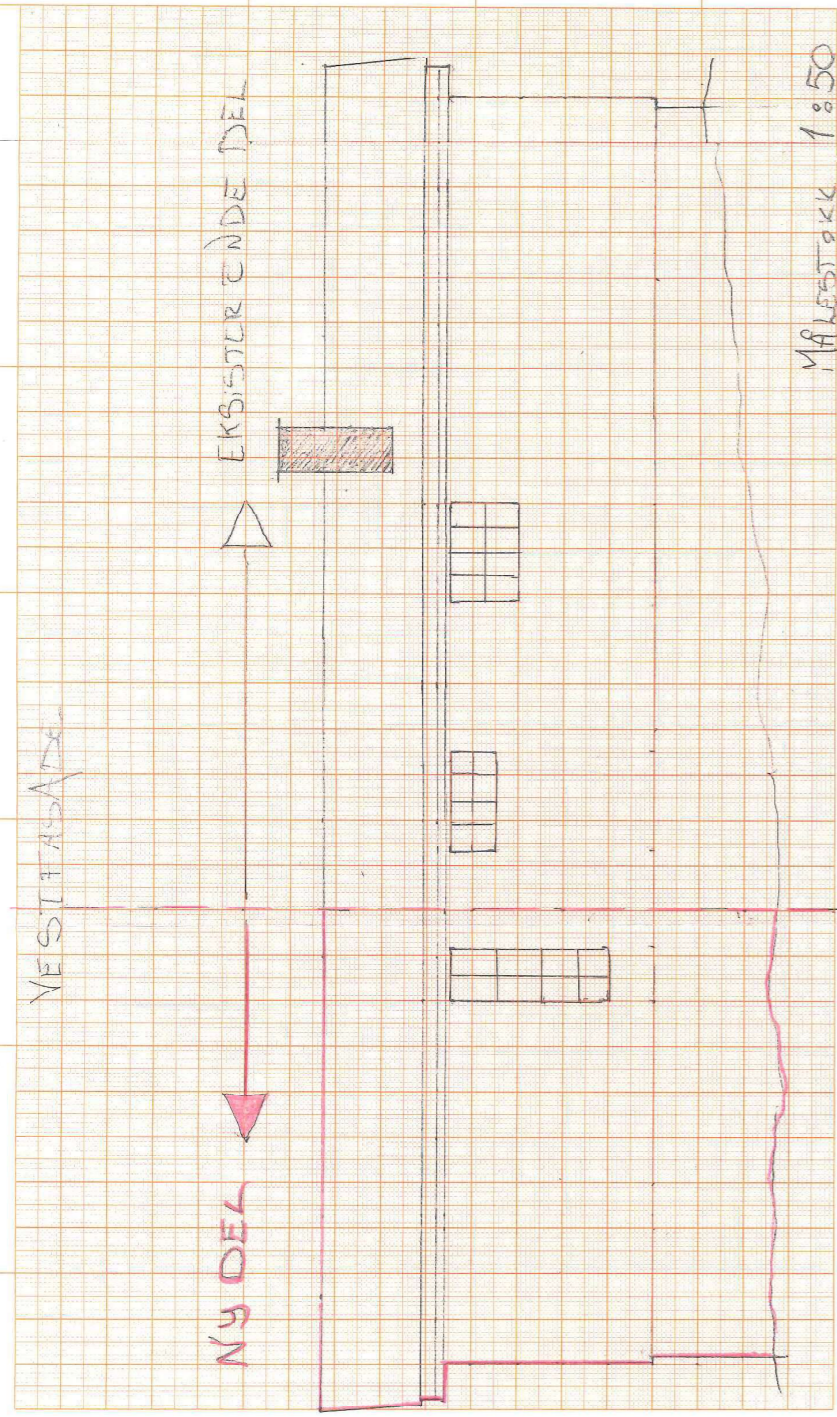
Kravet til frisikt er 85 meter i begge regningar, målt 10 meter frå vegkant. Terrenget i frisiktsoner må ikkje vera høgare enn tilstøytande vegbane, og sikthindrande vegetasjon og gjenstandar høgare enn 0,5 m er ikkje tillatt frisiktsonen.

§ 5 FELLESOMRÅDE.

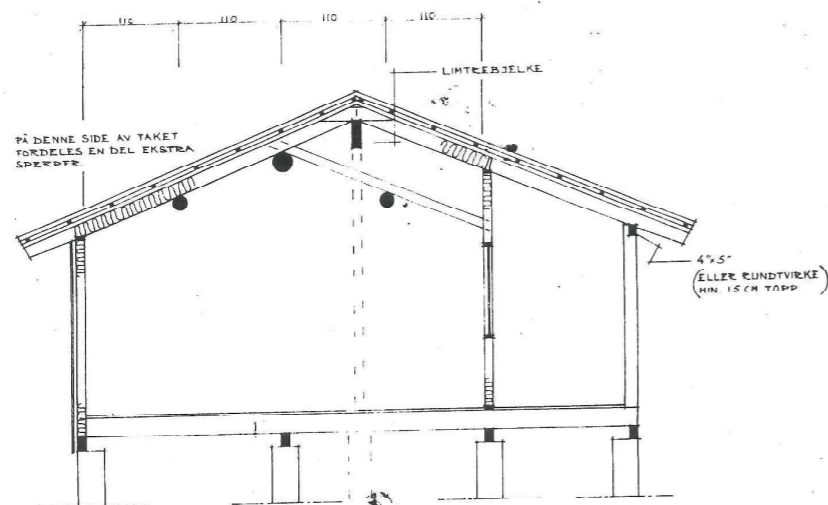
- 5.1 Felles parkering
I område merka fellesområde, parkering (FE1 – FE6) skal det opparbeidast parkeringsplassar som til saman tilsvarar 1,5 plass pr. tomt, totalt 128 plassar.
Felles parkeringsplassar skal utformast slik at dei dominerer minst mogleg i terrenget.

**Eigengodkjent kommunestyresak 99/2000.
Mindre vesentleg reguleringsendring PTN-sak 019/08**

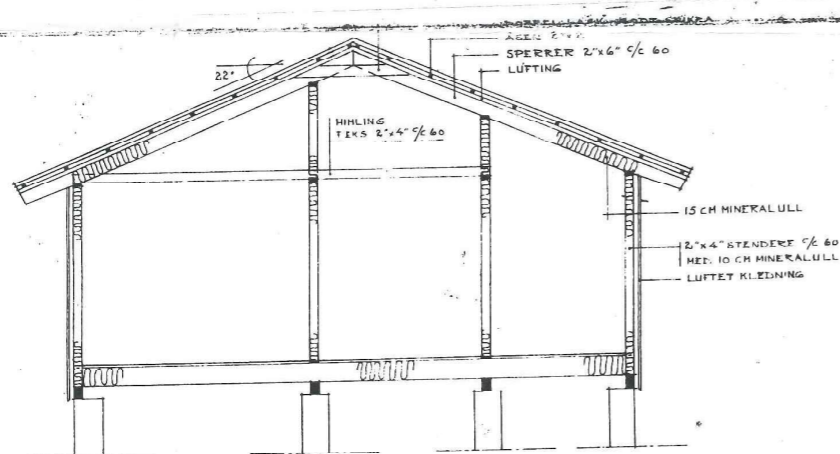




VEDLEGG E.5. SNITT



SNITT B-B

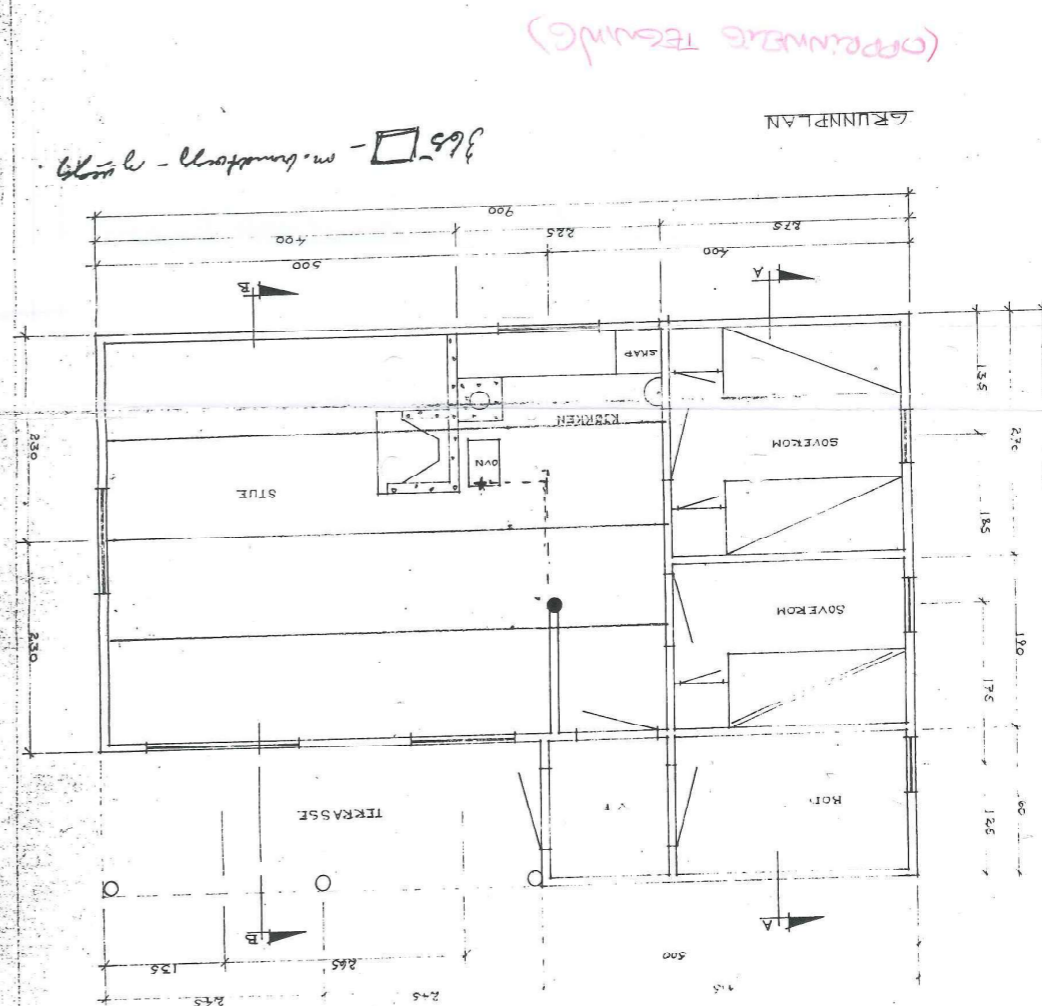


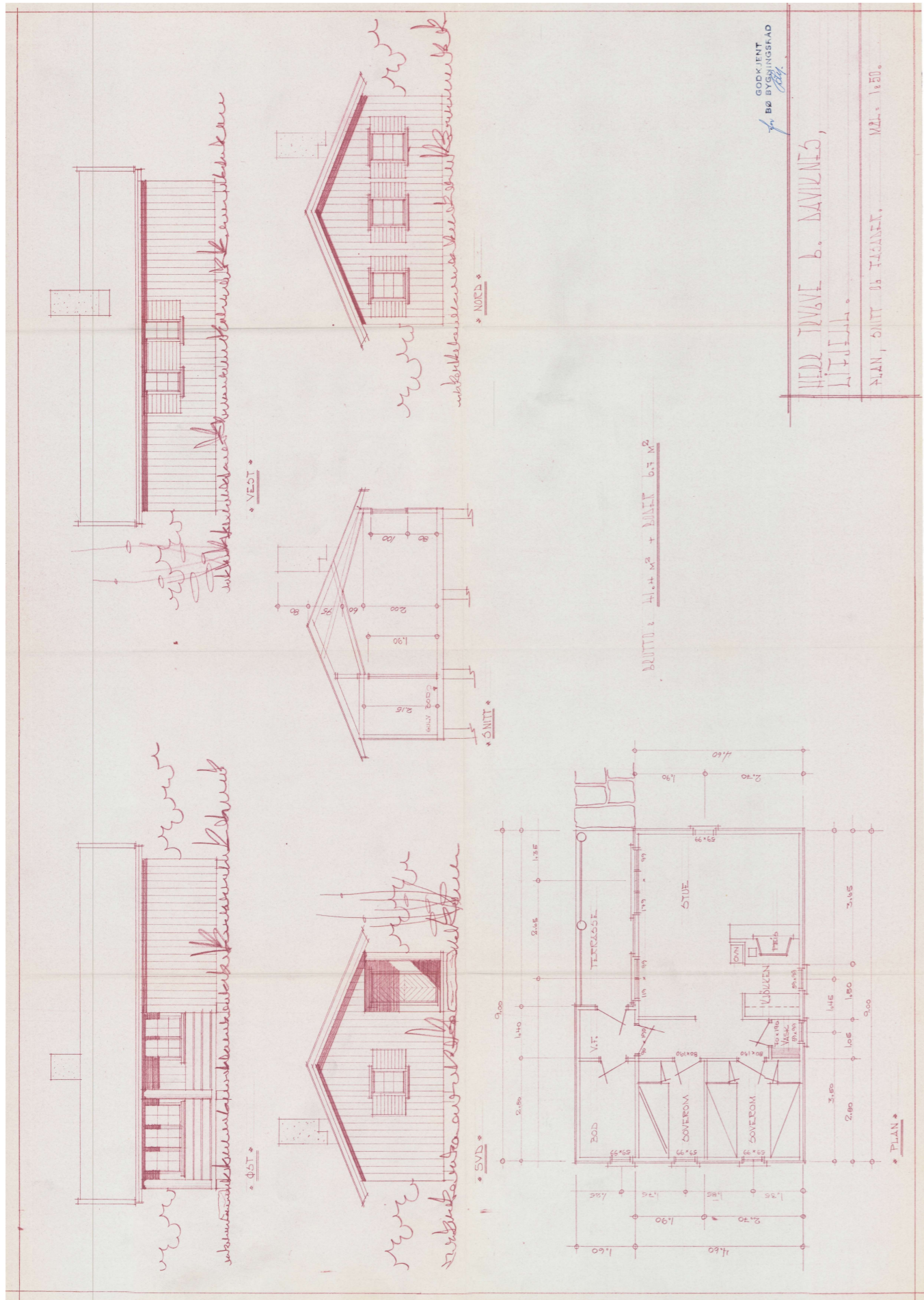
SNITT A-A

VED TILBYGG 20168
Snittet endres ikke

TRYGVE L. DAVIKNES	Målestokk	Tegn.
	1:50	Trac.
HYTTE	Kfr.	
	Erstatning for:	
	Erstattet av:	

VEDLEGG E.6. OPPRINNELIG GRUNNPLAN





BØ KOMMUNE

Byggesak

Saksbeh.: Aslak Gilde
Innvalsnr.:
Kontoradr.: Gullbringvegen 20
Tlf. etaten: 35 05 91 60 faks:35 05 91 79

Ansvarlig søker: Hilde Viker Berntsen og Terje Dahl Svendsen Mellomhagen 26 3261 LARVIK		Tiltakshavar: Hilde Viker Berntsen og Terje Dahl Svendsen Mellomhagen 26 3261 LARVIK			
Eigedom / adresse: Jønnbulia 99		Gnr: 9	Bnr: 235	Fnr.	Seksjonsnr:
Kartblad	Sentralpunkt X	Sentralpunkt Y		30 BRA (nybygg/tilbygg) m ²	
Tiltak/type bygg: Tilbygg					
Saksbehandlar: Aslak Gilde		Vedtak dato: 12.04.2016		Saksnr: 16/1497	

Vår ref. 16/1497-5 GBN - 9/235, K3 - &47 8421
Dykkar ref.
Dato: 28.06.2019

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningslov av 27.06.2008 nr. 71, § 21-10 og Byggesaksforskrifta § 8.

Det peikast på at bygning eller delar av den ikkje må takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset (jfr. pbl § 20-1 og § 20-2). Ei eventuell bruksendring krev særskild løyve – jfr. pbl. § 20-1 d.

Dato: 28.06.2019	Stempel / underskrift: Aslak Gilde
---------------------	---------------------------------------

Bø kommune:
Postboks 83,3833 BØ I TELEMARK
Hovudorganisasjonsnr.: 962 276 172

Telefon: 35 05 90 00
Faks.: 35 05 90 09

Bankgiro: 2630 07 00429
E-post: postmottak@bo.kommune.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATOR av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakke Hytte

- din nye hytte ferdig forsikret

Boligkjøperpakke hytte inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter bygningsforsikring hvis du kjøper egen hytte, men ikke bygningsforsikring hvis du kjøper leilighet. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Bygningsforsikring

Bygningsforsikringen som er inkludert hvis du har kjøpt hytte omfatter skade ved brann, røbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hytte?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hytte	12.550 kroner
Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	8.250 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	9.250 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 48230075

Adresse: Jønmbulia 99, 3804 Bø i Telemark

Betegnelse: GNR 9, BNR 235 i Midt-Telemark kommune

Gis her ved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

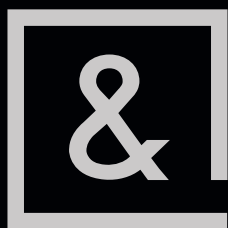
ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



LOKALMEGLERENPARTNERS.NO